LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

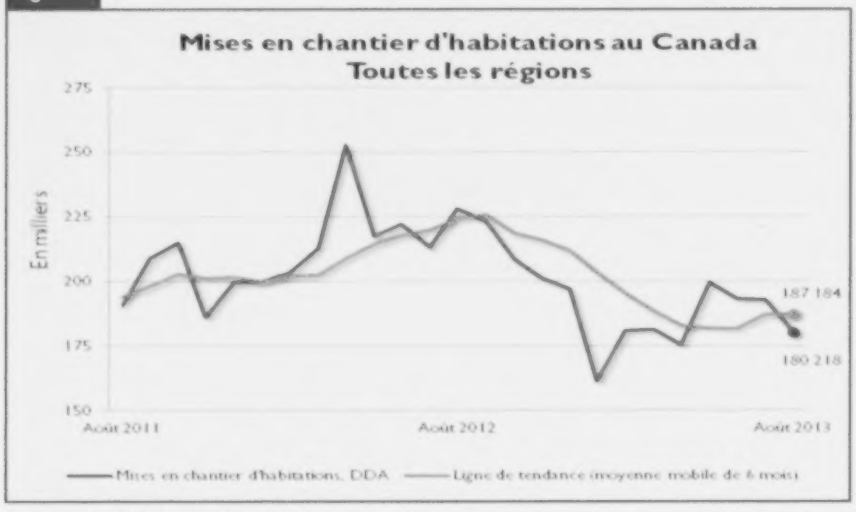
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : septembre 2013

Faits saillants

- La tendance des mises en chantier d'habitations se chiffrait à **187 184** en août, comparativement à **187 323** en juillet[1].
- Quant au nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé, il se situait à **180 218** en août, en baisse par rapport à celui de **193 020** enregistré en juillet[2].
- Le nombre de logements neufs non écoulés est demeuré stable.

Figure 1



Source : SCHL *Données désaisonnalisées annualisées.

[1]Cette tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations. Étant donné la grande variabilité des chiffres estimatifs mensuels, la SCHL tient compte de la tendance, en plus du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé, pour obtenir un portrait plus complet de l'état du marché de l'habitation. Dans certaines situations, il pourrait être trompeur de n'analyser que les DDA, car les mises en chantier d'habitations sont alimentées surtout par le segment des logements collectifs, où l'activité peut varier beaucoup.
[2]Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent rapport (à l'exception des données réelles et des chiffres exprimant la tendance) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières normales et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an. En supprimant l'effet des hauts et des bas saisonniers, la désaisonnalisation permet de suivre l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est ainsi plus facile de comparer le rythme d'activité d'un mois donné aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
2 Mises en chantier
2 Logements neufs non écoulés
2 Permis de construire
2 Indice des prix des logements neufs
3 Marché de la revente
3 Ventes et nouvelles inscriptions MLS®
3 Rapport ventes-nouvelles inscriptions
3 Prix MLS®
4 Indice de Prix de Maison Teranet - Banque Nationale
4 Conjoncture économique
5 Article de fond : Comparaison des mesures des prix des logements au Canada
12 Statistiques sur le marché résidentiel

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la tendance des mises en chantier d'habitations au Canada se chiffrait à 187 184 en août, comparativement à 187 323 en juillet. Cette tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations. La tendance des mises en chantier d'habitations a continué d'être relativement stable en août et demeure dans la fourchette étroite comprise entre 182 000 et 188 000 depuis mars 2013.

Repli des mises en chantier dans les centres urbains en août

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains[3] du Canada a diminué de 5,9 % en août par rapport au mois précédent pour s'établir à 163 029.

En milieu urbain, le nombre désaisonnalisé annualisé de logements collectifs mis en chantier a régressé de 8,4 % pour s'établir à 104 623 en août, tandis que les mises en chantier de maisons individuelles n'ont à peu près pas bougé et ont été au nombre de 58 406.

En milieu rural, le nombre désaisonnalisé annualisé estimatif de mises en chantier a diminué de 13,2 % pour s'établir à 17 189 en août, alors qu'il se situait à 19 811 en juillet.

Les stocks sont restés au même niveau

Le nombre de logements neufs non écoulés[4] s'est établi à 17 323 en août, ce qui est presque identique au niveau inscrit en juillet, qui était de 17 369 logements. Le nombre de maisons – individuelles et jumelées – neuves en stock est passé de 6 999 en juillet à 7 119 en août. Cependant, l'augmentation (1,7 %) constatée en août fait suite à quatre baisses consécutives, dont les reculs relativement plus importants enregistrés en juin (-3,0 %) et en mai (-2,0 %), et maintient la tendance générale à la baisse. Les stocks de maisons en rangée et d'appartements neufs non écoulés ont continué à diminuer en août pour un troisième mois d'affilée : ils se sont chiffrés à 10 204, alors qu'ils étaient de 10 370 en juillet, ce qui représente un repli de 1,6 %.

Progression des intentions de bâtir

Après avoir diminué en juin, la valeur des permis délivrés pour la construction d'habitations, tous types de logements confondus, a augmenté de 4,1 %, de juin à juillet[5].

L'augmentation de la valeur totale des permis de construire délivrés pour des propriétés résidentielles en juillet tient à une hausse semblable de la valeur des permis de construire délivrés pour des maisons individuelles et des logements collectifs, à savoir des gains respectifs de 4,1 % et 4,2 %. La montée de la valeur des permis de construire délivrés pour des maisons individuelles est la troisième à être observée en quatre mois et celle pour des logements collectifs est la quatrième en cinq mois.

En juillet, les municipalités canadiennes ont délivré des permis autorisant la construction d'un nombre annualisé de 210 000 logements, ce qui est presque identique au résultat enregistré en juin. Le nombre de permis délivrés a progressé de 3,7 % pour les maisons individuelles, pour atteindre 75 700, tandis qu'il a diminué de 3,0 % pour les logements collectifs, pour se situer à 134 300.

Croissance constante de l'Indice des prix des logements neufs

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a augmenté de 0,2 % en juillet 2013 par rapport au mois précédent, soit une hausse identique à celle

[3] Par centre urbain, on entend une agglomération d'au moins 10 000 habitants. La SCHL effectue son enquête dans les centres de 10 000 à 49 999 habitants à la fin de chaque trimestre. Les données des mois qui ne marquent pas la fin d'un trimestre sont des estimations.

[4] Les stocks mentionnés sont ceux des centres urbains comptant au moins 50 000 habitants. Les stocks de logements constituent un bilan du nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Une unité est considérée comme « écoulée » lorsqu'une entente a été conclue pour l'achat de celle-ci. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, l'unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour l'achat ou pour la location de celle-ci. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre dans le marché des propriétaires-occupants et dans le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL pour le marché des propriétaires-occupants). En outre, l'appellation de ces données (« achevés et inoccupés ») est devenue « achevés et non écoulés » puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

[5] Statistique Canada mène une enquête sur les permis de bâtir auprès de 2 400 municipalités. Le nombre de permis délivrés permet d'évaluer les intentions de construction et peut fournir une indication des mises en chantier à venir dans le secteur de la construction résidentielle.

enregistrée en juin en regard de mai. En juillet, cet indice a progressé de 1,9 % comparativement à juillet 2012, après avoir connu des augmentations respectives de 1,8 % en mai et en juin.

La progression en glissement annuel de l'IPLN suit une tendance légèrement inférieure à celle de 2012 depuis le début de 2013. En effet, le rythme de croissance mensuel moyen d'une année à l'autre, qui était de 2,4 % en 2012, a ralenti au cours des sept premiers mois de 2013 pour s'établir à 2,0 %.

Marché de la revente

Depuis le début de 2013, l'activité sur le marché de la revente, telle que mesurée par les ventes, les nouvelles inscriptions et les prix relevés par le Multiple Listing Service® (MLS®)[6], affiche un taux de croissance mensuel moyen positif plus élevé d'un mois à l'autre comparativement à la dernière moitié de 2012.

Hausse des ventes et des nouvelles inscriptions MLS®

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® a augmenté en août, et ce, pour un sixième mois de suite. Il est passé de 472 044 en juillet à 485 412 le mois suivant.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® a lui aussi progressé en août : de 872 856 en juillet, il est monté à 888 720 en août.

Le marché s'est resserré, mais il est demeuré équilibré

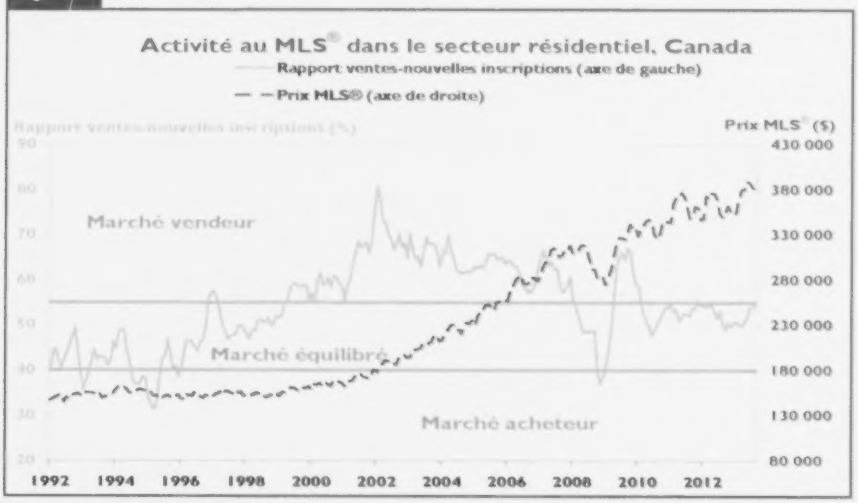
Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes[7]. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent de faire une évaluation de la demande. En août, la progression des ventes de logements existants a excédé l'augmentation des nouvelles inscriptions pour un cinquième mois d'affilée. De ce fait, le RVNI a suivi une tendance à la hausse durant ce mois. En août, le RVNI a atteint 54,6 %, après s'être établi à 54,1 % en juillet. Ainsi, il est demeuré légèrement inférieur à 55,0 %, qui correspond à la limite qui sépare un marché équilibré d'un marché favorable aux vendeurs (voir la figure 2).

Hausse des prix sur le marché de la revente

En août, le prix MLS® moyen désaisonnalisé au Canada s'est accru de 0,6 % et a atteint 387 147 $, alors qu'il était de 384 689 $ en juillet. Par ailleurs, le prix MLS® moyen non corrigé a augmenté de 8,1 % d'une année à l'autre, passant de 349 894 $ à 378 369 $.

L'Indice des prix des propriétés MLS®[8], dont le calcul statistique tient compte de l'évolution dans le temps du type et de la qualité des logements vendus, n'a enregistré aucune progression entre juillet et août 2013, après avoir augmenté de 0,1 % pendant deux mois consécutifs. Dans les marchés visés, il a affiché une hausse de 2,9 % en août 2013 par rapport au même mois en 2012, après avoir fait un gain de 2,7 % entre juillet 2012 et juillet 2013.

Figure 2



Les données sont désaisonnalisées et annualisées et couvrent les principaux marchés du Canada.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®
Données en date de août 2013

[6] Multiple Listing Service (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[7] Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

[8] L'Indice des prix des propriétés MLS® mesure le prix des maisons individuelles, des maisons en rangée et des appartements vendus dans le Grand Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary, à Regina, dans le Grand Toronto et dans le Grand Montréal.

Progression de l'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC]

L'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC][9], qui s'appuie également sur des techniques statistiques pour prendre en compte les changements observés dans le type et la qualité des habitations vendues, a affiché une hausse de 2,3 % en août 2013 par rapport au même mois en 2012, après avoir réalisé un gain de 1,9 % en glissement annuel en juillet.

L'indice a augmenté de 0,7 %, de juillet à août, soit un gain identique à celui enregistré de juin à juillet. Cette stabilité est comparable à celle de l'Indice des prix des propriétés MLS®.

Conjoncture économique

Selon Statistique Canada, le nombre d'emplois a progressé de 1,4 % (246 100 emplois), d'une année à l'autre, en août. L'emploi à plein temps s'est accru de 1,2 % en glissement annuel (gain de 175 600 postes), et l'emploi à temps partiel, de 2,1 % (gain de 70 600 postes).[10]

De juillet à août, le nombre d'emplois a réalisé un gain mensuel de 59 200 postes, après avoir accusé deux baisses mensuelles d'affilée. De mars à août, il s'est accru d'à peu près 12 000 postes en moyenne par mois, soit un gain mensuel beaucoup moins élevé que celui de 29 000 postes enregistré pendant les six derniers mois de 2012. Les gains d'emplois réalisés depuis le début de 2013 continuent de soutenir la demande d'habitations, mais à un rythme plus modeste.

L'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada a monté de 1,1 % durant la période de douze mois ayant pris fin en août, à la suite d'une hausse de 1,3 % au cours de la période de douze mois terminée le 31 juillet. L'indice de référence, qui exclut les huit composantes les plus volatiles de l'IPC et ne tient pas compte de l'effet des modifications des impôts indirects sur les autres composantes, a augmenté de 1,3 % durant la période de douze mois ayant pris fin en août, alors qu'il avait avancé de 1,4 % en juillet. Cette dernière mesure sert d'indicateur du taux d'inflation globale futur.

Le 4 septembre, la Banque du Canada a annoncé qu'elle maintenait à 1,0 % son taux cible du financement à un jour, soit au même niveau qu'il est depuis l'annonce faite le 8 septembre 2010. En ce qui concerne sa plus récente décision, la Banque a indiqué ce qui suit : « *Tant que l'économie canadienne affichera une marge importante de capacités inutilisées, que les perspectives en matière d'inflation resteront faibles et que l'évolution des déséquilibres dans le secteur des ménages continuera d'être constructive, la détente monétaire considérable en place actuellement demeurera appropriée. Au fil du temps, à mesure que la normalisation de ces conditions s'opérera, on peut s'attendre aussi à une normalisation graduelle du taux directeur, de façon à atteindre la cible d'inflation de 2 %.* »[11]

Le taux moyen affiché par les banques à charte pour les prêts hypothécaires de cinq ans est monté à 5,34 % en août, après s'être chiffré à 5,14 % pendant cinq mois de suite jusqu'en juillet. Depuis mai 2012, ce taux a oscillé entre 5,14 % et 5,34 %.

La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant les taux d'intérêt est prévue pour le 23 octobre 2013. ■

[9] L'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC] est fondé sur les ventes d'habitations dans onze marchés, soit ceux de Halifax, de Québec, de Montréal, d'Ottawa-Gatineau, de Toronto, de Hamilton, de Winnipeg, de Calgary, d'Edmonton, de Vancouver et de Victoria.

[10] Les chiffres ayant été arrondis, la somme de l'emploi à plein temps et de l'emploi à temps partiel pourrait ne pas correspondre aux totaux indiqués.

[11] Pour lire le communiqué de presse en entier du 4 septembre 2013 dans lequel la Banque du Canada fait une annonce concernant son taux cible du financement à un jour, consultez le http://www.banqueducanada.ca/2013/09/publication/communiques/fad-communique-2013-09-04/

Comparaison des mesures des prix des logements au Canada

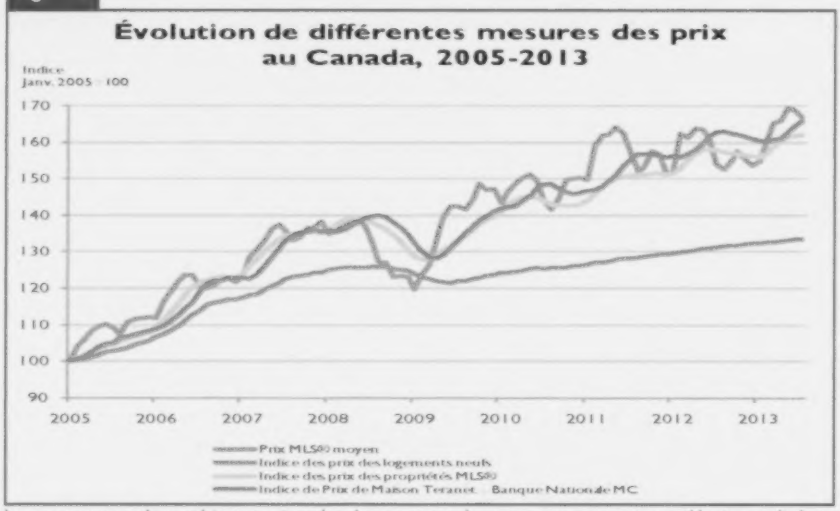
Depuis quelques années, le public s'intéresse de plus près aux prix des logements au Canada, en partie à cause de la correction des prix aux États-Unis et de l'accroissement du prix des habitations dans certaines régions du Canada. Des analyses diffusées par de nombreux organismes ont donné divers résultats, ce qui a mené à des conclusions incertaines sur la situation des prix des logements au Canada. Cette variété des résultats peut s'expliquer, entre autres, par la simplicité ou la complexité des analyses, les facteurs et les points de repère utilisés pour évaluer les prix des logements, la période visée, la couverture géographique (nationale, provinciale ou locale) et la mesure des prix des logements analysée.

Le présent article est le premier d'une série qui sera publiée dans certaines éditions du rapport Actualités habitation Canada et qui examinera, entre autres, ces aspects de l'évaluation des prix sur le marché canadien de l'habitation, dans le but de faire la lumière sur l'analyse des prix des logements.

Mesures des prix des logements

Ce premier article porte sur diverses mesures des prix des logements. Il examine les principales caractéristiques des mesures qui sont le plus largement reconnues dans le secteur de l'habitation, notamment : le prix MLS® (Multiple Listing Service®) moyen, l'Indice des prix des propriétés MLS®, l'Indice des prix des logements neufs, l'Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC] et l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage. La figure 3 montre les résultats obtenus avec ces mesures à l'échelle nationale, en utilisant la même année de base[12] pour faciliter la comparaison. Ces mesures divergent à de nombreux égards, notamment en raison des méthodes de calcul employées, des types de logements pris en compte, de la couverture géographique et d'autres caractéristiques. Chaque mesure des prix des logements a ses avantages et ses limites, et aucune ne peut à elle seule donner une image complète de la situation. C'est entre autres pour cette raison qu'il est préférable d'analyser toutes les mesures disponibles pour évaluer la situation des prix sur le marché de l'habitation. En outre, certaines mesures sont décalées dans le temps par rapport à d'autres et pourraient avoir une utilité limitée dans l'évaluation du niveau actuel des prix.

Figure 3



La couverture géographique varie selon les mesures. Les mesures ne sont pas désaisonnalisées. Les résultats de l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage ne sont pas disponibles à l'échelle nationale.

Sources : Association canadienne de l'immeuble MLS®, Statistique Canada, Teranet-Banque Nationale[MC]. Calculs SCHL.

[12] L'indice est fondé sur 2005, année où l'on a commencé à utiliser la mesure la plus récente.

Prix MLS® moyen[13]

Couverture géographique : Information détaillée disponible pour le Canada, les provinces, les petits et les grands centres urbains.

Source : Association canadienne de l'immeuble, sauf dans le cas des centres du Québec, pour lesquels les données proviennent de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)[14].

Disponible depuis : 1980 pour la plupart des centres

Périodicité : Mensuelle

Types de logements visés : Tous les types de logements

Technique statistique utilisée : Calcul de la moyenne des prix des ventes enregistrées par le Multiple Listing Service®.

Figure 4

Prix MLS® moyen ($) dans le Grand Vancouver 1980-2013

Source : Association canadienne de l'immeuble MLS®.

De toutes les mesures des prix analysées dans le présent article, celle qui offre la plus grande couverture est le prix MLS® moyen. Dans la plupart des centres, cette mesure résulte d'un calcul direct de la moyenne des prix des ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service®[15]. Des données détaillées selon le type de logement sont disponibles pour les grands centres et les petits centres du Canada, et l'on peut obtenir une ventilation encore plus détaillée auprès de l'ACI. La mesure du prix MLS® moyen permet de faire des analyses statistiques poussées, car les données disponibles sont nombreuses et remontent jusqu'à 1980.

Toutefois, le prix MLS® moyen comporte certaines limites. Il ne rend compte que du prix des logements vendus par l'entremise du MLS®, c'est-à-dire qu'il exclut les logements vendus aux acheteurs directement par les propriétaires, sans être inscrits au MLS®, ou encore directement par les constructeurs. De plus, le prix MLS® moyen ne tient pas compte des caractéristiques des logements susceptibles d'influer sur leur valeur. En fait, une hausse des ventes dans un sous-marché où les prix sont plus élevés ou plus bas que la moyenne peut accentuer la variation du prix moyen. Par exemple, à Vancouver, la forte croissance des prix de revente des maisons individuelles dans certains sous-marchés au début de 2011 a fait monter le prix MLS® moyen pour l'ensemble de la RMR. La tendance du prix MLS® moyen peut donc être influencée par des changements dans la composition des ventes, liés aux caractéristiques du sous-marché ou des logements.

[13] Source : Association canadienne de l'immeuble. http://www.crea.ca/fr/statistics

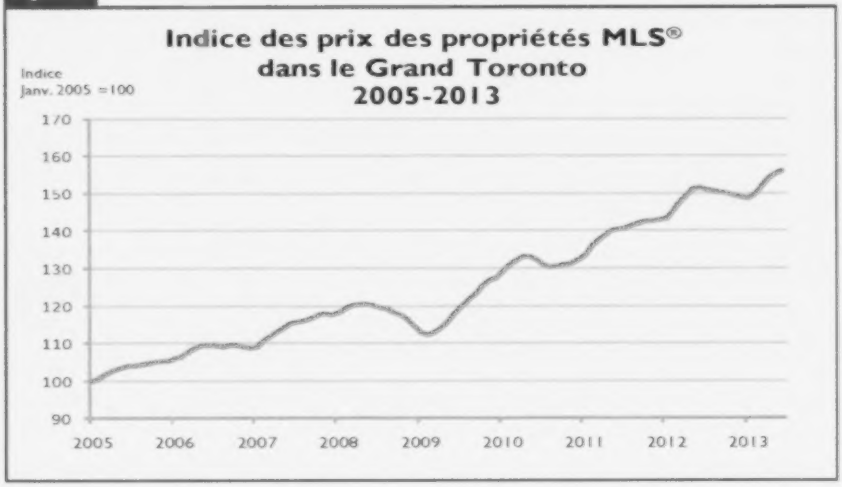
[14] Explications de la FCIQ : « Depuis 2008, à la suite de l'intégration des différentes bases de données de la province, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a procédé à un redressement important des statistiques immobilières résidentielles. [...] les anciennes statistiques compilées par l'ACI et les nouvelles produites par la FCIQ ne sont [donc] pas directement comparables. La plupart des anciennes séries de l'ACI pour les régions du Québec débutent en 1980. Elles se terminent toutes en 2007. En ce qui a trait aux nouvelles séries de la FCIQ, elles débutent, pour le moment, dans la majorité des cas, en 2002. Pour les analystes qui ont l'habitude de travailler avec des données sous forme de séries chronologiques, gardez à l'esprit qu'on ne peut joindre les anciennes séries aux nouvelles sans causer une discontinuité importante. » Voir : http://www.fciq.ca/pdf/Carrefour/definitions/fr/nouvelles_statistiques_FCIQ.pdf

[15] Au Québec, la FCIQ calcule les prix moyens par catégories de propriété et produit ensuite un prix moyen pondéré pour l'ensemble des transactions. Voir : http://www.fciq.ca/pdf/Carrefour/definitions/fr/nouvelles_statistiques_FCIQ.pdf

Indice des prix des propriétés MLS® [16]

Couverture géographique : 11 centres au Canada
Source : Association canadienne de l'immeuble.
Disponible depuis : 2005
Périodicité : Mensuelle
Types de logements visés : Tous les types de logements
Technique statistique utilisée : Méthodes statistiques avancées produisant un indice qui tient compte de la qualité des logements vendus au fil du temps.

Figure 5



Source: Association canadienne de l'immeuble MLS®.

L'Indice des prix des propriétés (IPP) MLS® repose sur la méthode des ventes répétées et sur des méthodes statistiques avancées. Cette combinaison permet de tenir compte des changements dans la qualité d'une habitation au fil du temps, et donc de mieux distinguer si la croissance des prix des logements est attribuable à des facteurs fondamentaux (économiques, financiers ou démographiques), ou encore à l'amélioration des habitations ou à des effets liés à la composition. L'IPP MLS® fournit également une mesure des prix détaillée selon la taille de l'habitation, le nombre d'étages, les caractéristiques du quartier (écoles, transport, etc.) et d'autres caractéristiques du logement.

Cependant, cet indice n'existe pas depuis très longtemps, de sorte que l'historique des données disponibles ne permet pas de réaliser des analyses statistiques poussées. Comme dans le cas du prix MLS® moyen, l'IPP MLS® est limité aux ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service®, c'est-à-dire qu'il exclut les logements vendus aux acheteurs directement par les propriétaires, sans être inscrits au MLS®, ou encore directement par les constructeurs. Cet indice pourrait donc exclure une partie des transactions réalisées sur le marché, ce qui limite sa représentativité du marché dans son ensemble.

[16] Source : Association canadienne de l'immeuble. http://indicedesprixdesproprietes.ca/hpi_resources_fr.html

Indice des prix des logements neufs [17]

Couverture géographique : 21 centres au Canada (régions métropolitaines de recensement)

Source : Statistique Canada

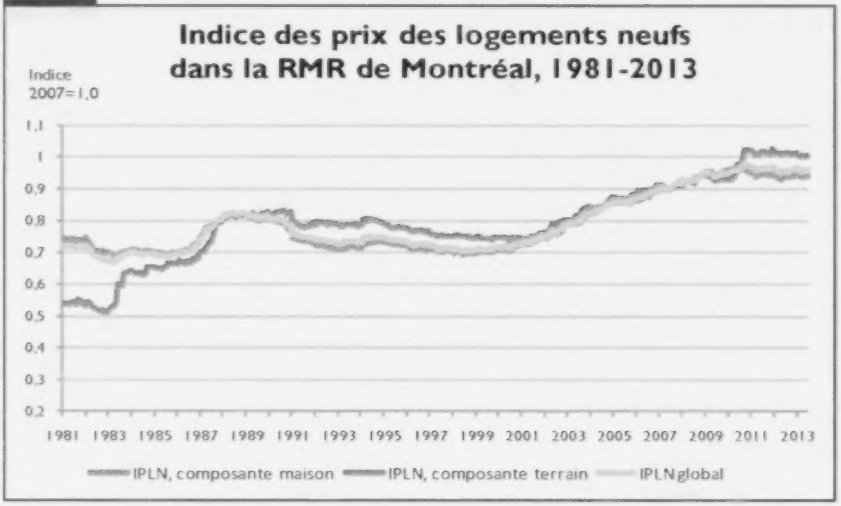
Disponible depuis : 1981 pour la plupart des centres[18]

Périodicité : Mensuelle

Types de logements visés : Maisons individuelles neuves en propriété absolue

Technique statistique utilisée : Indice qui tient compte de la qualité des logements vendus au fil du temps.

Figure 6



Source: Statistiques Canada.

L'Indice des prix des logements neufs mesure les variations dans le temps des prix de vente, établis par les entrepreneurs, de maisons individuelles neuves en propriété absolue. L'Indice a deux composantes, « maison » et « terrain », ce qui permet de mesurer l'influence de chacune sur la variation du prix total, bien que, selon Statistique Canada, il faut interpréter chaque composante avec prudence. Les caractéristiques associées à ces composantes sont aussi prises en compte pour mesurer l'évolution dans le temps des prix de logements semblables. Il est ainsi plus facile de déterminer si la croissance des prix des logements est attribuable à des facteurs fondamentaux (économiques, financiers ou démographiques), ou encore à l'amélioration des habitations. De plus, les données antérieures remontent assez loin pour permettre de faire des analyses statistiques avancées.

Seule mesure des prix qui illustre la tendance des prix des logements sur le marché du neuf, l'IPLN n'est pas représentatif des prix dans l'ensemble du marché de l'habitation. Sa représentativité est aussi limitée par le fait que l'Indice ne tient compte que des maisons individuelles en propriété absolue; il exclut les autres segments du marché, comme celui des copropriétés.

[17] Source : Statistiques Canada. http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=2310&Item_Id=97355&lang=en

[18] Les données pour Charlottetown sont disponibles depuis janvier 1995 et pour Halifax depuis mai 1984.

Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC19]

Couverture géographique : 11 centres au Canada (régions métropolitaines de recensement)

Source : Teranet, en partenariat avec la Banque Nationale

Disponible depuis : 1990, pour la plupart des centres[20]

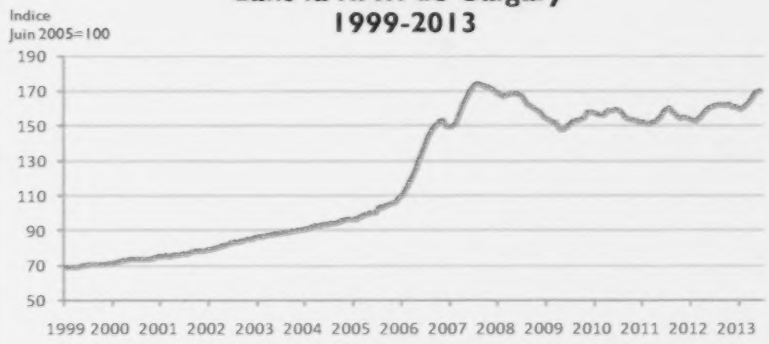
Périodicité : Mensuelle

Types de logements visés : Tous les logements dont la vente est inscrite dans les registres fonciers publics.

Technique statistique utilisée : Méthodes statistiques avancées, appliquées à l'appréciation des logements ayant été vendus plusieurs fois.

Figure 7

Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC] dans la RMR de Calgary 1999-2013



Source : Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC]

L'échantillon de l'Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC] englobe la totalité des ventes de logements existants, tous types confondus, inscrites dans les registres officiels. Cet indice est donc la seule mesure qui vise toutes les ventes conclues sur le marché des logements existants, avec ou sans agent. Pour refléter la variation dans le temps de la qualité des propriétés, l'Indice ne prend en compte que les ventes successives des mêmes logements. En outre, il réduit la pondération des maisons qui sont plus susceptibles d'avoir été rénovées entre deux changements de propriétaire. Ainsi, on peut voir plus facilement si la croissance des prix des logements est attribuable à des facteurs fondamentaux (économiques, financiers ou démographiques), ou encore à l'amélioration des habitations ou à des effets liés à la composition. Cette mesure est très semblable à l'indice Case-Shiller, bien connu aux États-Unis.

Cependant, parce que cet indice tient compte seulement des habitations ayant été vendues au moins deux fois, son échantillon est limité, car il exclut les logements plus récents. En outre, il n'inclut pas les transactions conclues durant un intervalle de moins d'un an, à cause des changements dans le type de propriété qui peuvent survenir entre les ventes rapprochées (conversion en copropriété, par exemple), ainsi que les ventes de propriétés ayant un lien de dépendance. Cela peut limiter sa représentativité de l'ensemble du marché de l'habitation.

[19] Source : Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC]. http://www.housepriceindex.ca/documents/MethodologyEN.pdf

[20] L'Indice est calculé pour les RMR de l'Ontario depuis 1998 et pour celles de l'Alberta depuis 1999.

Étude sur le prix des maisons de Royal LePage[21]

Couverture géographique : Données détaillées disponibles à l'échelle des centres et des quartiers où les agents de Royal LePage sont présents.

Source : Royal LePage

Disponible depuis : 1974 pour la plupart des centres[22]

Périodicité : Trimestrielle

Types de logements visés : Sept types de logements, dont cinq types de maisons (bungalows individuels, maisons à deux étages de catégorie luxe, maisons à deux étages de catégorie standard, maisons en rangée de catégorie standard, maisons à deux étages de catégorie grand luxe) et deux types d'appartements en copropriété (de catégorie standard ou luxe).

Technique statistique utilisée : Enquête auprès des agents immobiliers locaux de Royal LePage pour recueillir leur opinion d'expert sur la juste valeur de marché.

Table 1 : Étude sur le prix des maisons de Royal LePage, Fredericton, New Brunswick

	Prix des maisons selon la période ($)			Variation en %
Type de logement: bungalow individuel	T2 2013	T1 2013	T2 2012	T2 2012 à T2 2013
	205 000	207 000	207 000	1,0

Source : Royal LePage

L'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage repose sur l'opinion des agents immobiliers de Royal LePage au sujet de la valeur de marché des logements. Dans cette étude, on demande aux agents de tenir compte de propriétés ayant en moyenne des caractéristiques semblables, par exemple en ce qui a trait à la distance du centre-ville et aux caractéristiques des habitations. Royal LePage vise ainsi à fournir une mesure des prix qui prend en compte la qualité pour déterminer la valeur de marché selon le type de logement, dans un même secteur. Par conséquent, cette mesure ne reflète pas les transactions ayant réellement été conclues, mais plutôt l'opinion d'experts sur le prix de marché de différents types d'habitations situées dans différents centres et quartiers où les agents de Royal LePage sont présents.

Mesures des prix des logements: conclusion

Aucune mesure des prix des logements ne peut, à elle seule, englober la totalité des ventes conclues sur le marché de l'habitation. Chaque mesure décrite ci-dessus a ses caractéristiques distinctes et se différencie des autres par l'univers visé et les méthodes utilisées. Ces mesures des prix des logements, avec leurs forces et leurs limites, sont complémentaires. C'est une des raisons pour lesquelles il est préférable d'examiner toutes les mesures disponibles pour évaluer les prix des logements au Canada, plutôt que de tirer des conclusions à partir d'une seule mesure.

[21] Source : Royal LePage. http://docs.rlpnetwork.com/rlp.ca/hps/Q2_2013_HPS_FR.pdf

[22] La couverture géographique a changé depuis que Royal LePage a commencé à publier cette mesure.

Table 2 : Tableau comparatif des mesures des prix des logements

	Couverture géographique	Source	Disponible depuis	Périodicité	Types de logements visés	Technique statistique utilisée
Prix MLS® moyen	Information détaillée disponible pour le Canada, les provinces, les petits et les grands centres urbains.	Association canadienne de l'immeuble, sauf dans le cas des centres du Québec, pour lesquels les données proviennent de la Fédération des chambres immobilières du Québec..	1980 pour la plupart des centres	Mensuelle	Tous les types de logements	Calcul de la moyenne des prix des ventes enregistrées par le Multiple Listing Service®.
Indice des prix des propriétés MLS®	11 centres au Canada	Association canadienne de l'immeuble	2005	Mensuelle	Tous les types de logements	Méthodes statistiques avancées produisant un indice qui tient compte de la qualité des logements vendus au fil du temps.
Indice des prix des logements neufs	21 centres au Canada	Statistique Canada	1981 pour la plupart des centres	Mensuelle	Maisons individuelles neuves en propriété absolue	Indice qui tient compte de la qualité des logements vendus au fil du temps.
Indice de Prix de Maisons Teranet – Banque Nationale^MC	11 centres au Canada	Teranet, en partenariat avec la Banque Nationale	1990 pour la plupart des centres	Mensuelle	Tous les logements dont la vente est inscrite dans les registres fonciers publics.	Méthodes statistiques avancées, appliquées à l'appréciation des logements ayant été vendus plusieurs fois. plusieurs fois.
Étude sur le prix des maisons de Royal LePage	Données détaillées disponibles à l'échelle des centres et des quartiers où les agents de Royal LePage sont présents.	Royal LePage	1974 pour la plupart des centres	Trimestrielle	Cinq types de maisons et deux types d'appartements en copropriété.	Enquête auprès des agents immobiliers locaux de Royal LePage pour recueillir leur opinion d'expert sur la juste valeur de marché.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

Mises en chantier, en milliers de logements

	2012	T4:12	T1:13	T2:13	M06:13	M07:13	M08:13
Canada, toutes catégories et régions	**214,8**	**203,5**	**175,5**	**185,5**	**193,4**	**193,0**	**180,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	10,8	-8,2	-13,8	5,7	-3,1	-0,2	-6,6
Canada, toutes catégories, régions rurales	**21,3**	**21,6**	**17,0**	**17,3**	**17,1**	**19,8**	**17,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	8,5	-2,9	-21,4	2,1	-1,7	16,1	-13,2
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**193,6**	**181,9**	**158,5**	**168,2**	**176,4**	**173,2**	**163,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	11,0	-8,8	-12,9	6,1	-3,2	-1,8	-5,9
Canada, log. individuels, régions urbaines	**67,2**	**65,1**	**63,2**	**62,4**	**61,9**	**58,9**	**58,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,1	-5,0	-2,9	-1,3	-4,8	-4,8	-0,9
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**126,4**	**116,8**	**95,3**	**105,8**	**114,5**	**114,3**	**104,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	17,8	-10,7	-18,5	11,1	-2,3	-0,2	-8,4
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**3,9**	**3,6**	**2,7**	**3,1**	**3,2**	**3,1**	**3,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	11,4	-15,8	-24,7	12,6	4,0	-4,3	0,1
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**1,0**	**0,9**	**0,8**	**0,9**	**0,7**	**0,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,1	-20,2	-4,0	-17,7	-9,3	-24,5	-44,1
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,5**	**5,2**	**4,6**	**3,5**	**2,8**	**4,2**	**2,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,6	-4,5	-11,0	-25,0	-47,1	51,9	-44,9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,3**	**2,9**	**3,4**	**2,9**	**4,6**	**2,2**	**3,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-4,4	-13,1	16,3	-15,3	21,9	-52,0	65,0
Québec, toutes catégories et régions	**47,4**	**45,1**	**35,9**	**38,1**	**35,7**	**36,1**	**32,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,1	-7,1	-20,3	6,1	-8,8	1,1	-9,4
Ontario, toutes catégories et régions	**76,7**	**69,3**	**56,7**	**57,9**	**62,0**	**61,4**	**69,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	13,2	-11,9	-18,2	2,1	-11,6	-1,1	13,9
Manitoba, toutes catégories et régions	**7,2**	**6,4**	**6,8**	**7,4**	**7,1**	**11,3**	**5,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	19,1	-22,4	6,1	8,4	38,5	58,5	-55,4
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**10,0**	**11,1**	**6,6**	**7,5**	**8,6**	**8,4**	**10,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	41,8	3,2	-40,7	14,3	11,7	-2,0	19,9
Alberta, toutes catégories et régions	**33,4**	**34,5**	**33,7**	**39,2**	**38,0**	**33,7**	**26,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	29,9	6,5	-2,2	16,1	-10,4	-11,4	-20,0
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**27,5**	**24,5**	**24,0**	**25,3**	**30,6**	**32,1**	**26,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	4,0	-14,8	-1,8	5,1	38,8	4,9	-18,4

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées.
Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2012	T4:12	T1:13	T2:13	M06:13	M07:13	M08:13
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories, régions urbaines	193,6	181,9	158,5	168,2	176,4	173,2	163,0
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	2,5	2,3	1,7	2,0	1,9	1,5	1,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0,7	0,6	0,8	0,5	0,6	0,4	0,1
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3,9	4,7	4,2	3,0	2,3	3,5	1,7
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	2,5	2,1	2,8	2,2	3,3	1,2	3,0
Québec, toutes catégories, régions urbaines	40,5	38,1	30,0	31,3	30,0	29,6	28,2
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	74,4	66,0	55,0	56,0	60,1	59,4	67,8
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	4,9	4,1	5,1	5,9	6,0	8,7	2,9
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	7,9	9,6	5,8	6,4	7,1	6,9	8,2
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	30,6	31,8	30,5	36,8	35,6	31,0	24,4
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	25,5	22,8	22,7	24,1	29,4	31,0	25,0

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2012	T4:12	T1:13	T2:13	M06:13	M07:13	M08:13
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés mais non écoulés, en milliers	6,7	6,7	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	7,5	7,5	24,7	24,7	24,7	21,2	25,0
En rangée et appart. achevés mais non écoulés, en milliers	10,7	10,7	10,8	10,4	10,4	10,4	10,2
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-17,0	-17,0	10,5	9,9	9,9	10,1	6,6
Indice des prix des logements neufs (2007 = 100)	108,0	108,8	109,3	109,7	109,9	110,1	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	2,3	2,3	2,1	1,8	1,8	1,9	n.d.
Logements existants							
Ventes MLS® (en milliers de logements)*	454,5	428,7	427,4	454,2	469,5	472,0	485,4
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-1,2	-10,4	-10,3	-3,4	2,4	3,2	12,2
Prix MLS® moyens (en milliers de $)**	363,4	360,3	367,4	372,8	377,3	384,7	387,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	0,3	0,3	1,1	2,7	4,7	8,2	7,3
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	3,17	3,07	3,00	3,05	3,14	3,14	3,14
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,27	5,24	5,21	5,14	5,14	5,14	5,34

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles.

* Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrelles et mensuelles sont désaisonnalisées annualisées (DDA).

** Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Téléchargez l'Enquête 2013 de la SCHL auprès des emprunteurs!

- Obtenez une perspective unique sur les attitudes et les comportements des récents emprunteurs hypothécaires.
- Découvrez à quel point il est facile de tirer parti des constatations de l'Enquête.
- Relevez les occasions et établissez des relations plus solides avec vos clients.

Téléchargez le document dès aujourd'hui à l'adresse : www.schl.ca/enquete2013

63831_2013_M09

02-07-13